



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 76]

नई दिल्ली, सोमवार, अप्रैल 15, 2002/चैत्र 25, 1924

No. 76]

NEW DELHI, MONDAY, APRIL 15, 2002/CHAITRA 25, 1924

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 15 अप्रैल, 2002

सं. टीएएमपी/33/2002-जेएनपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा, संलग्न आदेशानुसार जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) के परिसर में हॉकर जोन में खुले स्थान के आबंटन की न्यूनतम आरक्षित कीमत का निर्धारण करने के संबंध में जेएनपीटी के प्रस्ताव का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएएमपी/33/2002-जेएनपीटी

जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास

..... आवेदक

आदेश

(8 अप्रैल 2002 को पारित)

यह मामला जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) के परिसर में हॉकर जोन में खुले स्थान के आबंटन की न्यूनतम आरक्षित कीमत का निर्धारण करने के बारे में जेएनपीटी के प्रस्ताव से संबंधित है।

2. जेएनपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) जेएनपीटी ने जेएनपीटी परिसर में हॉकर जोन बनाने और 10 वर्ष की अवधि के लिए लाइसेंस आधार पर परियोजना प्रभावित व्यक्तियों को 200 भूखंड आबंटित करने का निर्णय किया है।
- (ii) पत्तन जल आपूर्ति, जल निकास और बिजली के लिए आवश्यक बुनियादी सुविधा प्रदान करेगा और जमीन का भराव कराके, मिट्टी डलवा के गड्ढे आदि भरवाकर भूमि का विकास करेगा।
- (iii) न्यूनतम आरक्षित कीमत का निर्धारण करने के लिए पत्तन अधिकारियों की समिति बनाई गई थी। न्यासी बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय किया गया था कि परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के प्रति पत्तन की प्रतिबद्धता को देखते हुए परियोजना प्रभावित व्यक्तियों को समिति द्वारा आकलित 40% की न्यूनतम आरक्षित कीमत पर आबंटन किया जाएगा।
- (iv) समिति ने भूखंडों के लिए न्यूनतम आरक्षित कीमत के निर्धारण के मामलों की जाँच तीन उपलब्ध परिदृश्यों अर्थात् जेएनपीटी द्वारा अधिसूचित प्रशुल्क, सिडको दर और महाराष्ट्र सरकार की दर के अनुसार भूमि की लागत को ध्यान में रखकर की है। सिविल और विद्युत पूंजी तथा अनुक्षण लागत घटकों को भूमि की लागत में शामिल करके उक्त तीन परिदृश्यों की औसत दरों के आधार पर अंतिम न्यूनतम आरक्षित कीमत का परिकलन किया गया है। समिति ने निम्नलिखित न्यूनतम आरक्षित कीमत की सिफारिश की है :-

- (क) 4.5 वर्ग मी. के भूखंड के लिए 15,000/- रु०; और
- (ख) 10 वर्ग मी. के भूखंड के लिए 32, 500/- रु०

ये सिफारिशें 40% आकलित दरों को ध्यान में रखकर की गई हैं।

- (v) समिति द्वारा सिफारिश की गई दरों पर न्यूनतम आरक्षित कीमत का निर्धारण करने का प्रस्ताव न्यासी बोर्ड की 22 फरवरी, 2002 को हुई बैठक में उसके समक्ष रखा गया था और बोर्ड ने प्रस्ताव को अनुमोदित कर दिया था।

3. निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार, जेएनपीटी के प्रस्ताव की प्रति बम्बई चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री को और इंडियन मर्चेंट चैम्बर को 12 अप्रैल, 2002 तक टिप्पणियाँ भेजने के लिए भेजी गई। जेएनपीटी से भूमि प्रयोक्ताओं की संबंधित प्रतिनिधिक संस्था का नाम और पता भेजने का भी अनुरोध किया गया था। इस प्राधिकरण की ओर से जेएनपीटी ने परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के प्रतिनिधियों को संयुक्त सुनवाई के लिए आमंत्रित किया था।

4. इस मामले में मुंबई में जेएनपीटी के कार्यालय में 5 अप्रैल, 2002 को संयुक्त सुनवाई की गई। संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन प्रस्तुत किए गए :-

जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी)

- (i) हम विकास लागत प्रभारित नहीं कर रहे। यहाँ तक कि अन्य लागतों पर भी 60% रियायत देने का प्रस्ताव है।
- (ii) 'परियोजना प्रभावित गरीब व्यक्तियों' की पहचान करना बहुत मुश्किल होगा। आबंटन प्राप्त 'निविदाओं' के संदर्भ में ही किया जाएगा।
- (iii) हमारे लिए 'बेनामी' मामलों का पता लगाना मुश्किल होगा।

परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के प्रतिनिधि

- (i) यह अच्छा प्रस्ताव है। मजदूर न्यासी ने इसके बारे में बताया है और बोर्ड की बैठक में इसका समर्थन किया है।
- (ii) आबंटन केवल परियोजना प्रभावित गरीब व्यक्तियों को ही किया जाना चाहिए।
- (iii) दर अधिक है; इसे कम किया जाए।
- (iv) (क) गैर परियोजना प्रभावित व्यक्तियों द्वारा अधिग्रहीत भूमियों को वापस लिया जाए।
(ख) इस मामले में भी, बेनामी सौदों को रोका जाना चाहिए।
- (v) परियोजना प्रभावित ऐसे व्यक्ति भी हैं जिनके पास कोई प्रमाण-पत्र नहीं है। वे भी हकदार नहीं होंगे। उनका क्या होगा ?
- (vi) उप किरायेदारी पर देने या अंतरित करने का कोई प्रावधान नहीं होगा। नई निविदाएं भंगवाई जाएं। [जेएनपीटी का कहना है कि केवल परियोजना प्रभावित व्यक्तियों को; और जेएनपीटी के पूर्व अनुमोदन से अंतरण संभव है]
- (vii) पहले उन लोगों के मामलों को नियमित किया जाए जिनके पास भूखंड 1986 से हैं [ऐसे 91 मामले हैं]।
- (viii) दरों को 15,000/- ₹ से घटाकर 10,000/- ₹ 32,500/- ₹ से घटाकर 20,000/- ₹ किया जाए।

- (ix) पट्टा किराया नाममात्र का अर्थात् 1/- रु0 प्रति दुकान प्रति माह होना चाहिए ।
- (x) भूमिहीन परियोजना प्रभावित व्यक्ति - अब वे प्रमाण पत्र कैसे प्राप्त करेंगे । वे भी हकदार होने चाहिए ।
- (xi) दुकानों का निर्माण जेएनपीटी को करवाना चाहिए । यदि आबंटितियों को निर्माण स्वयं करवाना हो तो हमारे द्वारा किए गए अनुरोध के अनुसार दरों को कम किया जाए ।

5. मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति स्पष्ट होती है :-

- (i) यह प्रस्ताव परियोजना प्रभावित व्यक्तियों को लाभ पहुंचाने की व्यवस्था करने के लिए है । यह प्रस्ताव जेएनपीटी द्वारा प्रारंभ से ही परियोजना प्रभावित व्यक्तियों को रोजगार, सुविधाएं आदि देने में वरीयता देने के लिए अपनाई गई नीति के अनुसार है ।
- (ii) इस विषय में तैयार मार्ग निर्देशों के आधार पर, जेएनपीटी में रोजगार के प्रयोजन से कई परियोजना प्रभावित व्यक्तियों का पता लगाया गया है । यहाँ यह तर्क रखा जा सकता है कि परियोजना प्रभावित व्यक्तियों की समस्याएं अनिश्चित काल तक कैसे बनी रह सकती है । इस परिप्रेक्ष्य में यह स्वीकार करना होगा कि परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के पुनर्वास का मामला बहुत ही जटिल, पेचीदा और दीर्घकालिक है । इस मामले में समय कोई मायने नहीं रखता । यही कारण है कि 10 वर्ष बीतने पर भी फेरी वालों (हॉकरों) की समस्या जीवंत बनी हुई है ।
- (iii) मूल प्रस्ताव परियोजना प्रभावित व्यक्तियों को दुकानें/खोखे बनाने के लिए पूर्ण विकसित भूखंडों को पट्टे पर आबंटित करने के लिए है । इस प्रयोजन से जेएनपीटी ने संबंधित स्थानीय कारकों को ध्यान में रखकर विशेष जोन में भूमि का अभिनिर्धारण किया है ।
- (iv) जैसा कि उपर्युक्त पैराग्राफ-2 में दिए गए ब्योरे से स्पष्ट है, प्रस्ताव सभी संबंधित व्यक्तियों से परामर्श करने के बाद तैयार किया गया है । न्यासी बोर्ड ने भी अपना अनुमोदन दे दिया है । और जेएनपीटी ने प्रमाणित कर दिया है कि उसने पत्तन की संपत्ति को पट्टे पर देने से संबंधित सरकारी मार्ग-निर्देशों का पूरी तरह अनुपालन किया है । तथापि इस परिप्रेक्ष्य में यह स्वीकार करना होगा कि जेएनपीटी ने भूमि प्रीमियम की भुगतान दर की गणना करने में सरकारी मार्ग निर्देशों में थोड़ी सी ढिलाई बरती है । सरकारी मार्ग निर्देशों में इस संदर्भ में महाराष्ट्र सरकार से प्राप्त दर का उल्लेख है जबकि जेएनपीटी ने जेएनपीटी, सिडको और महाराष्ट्र सरकार की औसत दरें अपनाई हैं । इस विचलन का प्रभाव यह हुआ कि जेएनपीटी द्वारा अंतिम रूप से परिकलित दर जेएनपीटी की दरों के मान में वर्णित दर की लगभग 60% है और महाराष्ट्र सरकार की दर की लगभग 80% है । इतनी कम दर पर भी 60% की रियायत और देने का प्रस्ताव है ; और वह भी पूर्ण विकसित भूमि के लिए । परियोजना प्रभावित व्यक्ति ही चूंकि लाभार्थी बनने जा रहे हैं अतः यह प्राधिकरण इस मामले में उदार दृष्टिकोण अपनाने के लिए तैयार है ।

यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि संयुक्त सुनवाई में परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के प्रतिनिधियों ने जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों को भी कम करने की वकालत की है । इस बात को ध्यान में रखकर, जैसा कि ऊपर कहा गया है, जेएनपीटी ने दरों के परिकलन में पहले ही कई रियायतें इस तथ्य के बावजूद दी हैं कि (जेएनपीटी द्वारा संयुक्त सुनवाई में किए

गए दावे के विपरीत) दर के परिकलन में विकास लागत भी शामिल है अतः इस संबंध में और रियायतें देना आवश्यक नहीं है।

(v) संयुक्त सुनवाई में, परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के अभिनिर्धारण, उन्हें प्रमाण-पत्र जारी करने, उपयुक्त लाभार्थी के चयन, परियोजना प्रभावित गरीब व्यक्तियों को वरीयता देने आदि से संबंधित विभिन्न मुद्दे सामने आए। इस संदर्भ में यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण को केवल इन भूखंडों के आबंटन की दर का निर्धारण करने के प्रस्ताव पर विचार करना है; अन्य प्रशासनिक एवं प्रक्रिया संबंधी मुद्दों से उसका कोई सरोकार नहीं है। इस बात को ध्यान में रखकर इन मामलों से संबंधित अभ्यावेदनों को नजरंदाज कर दिया गया है। यह प्राधिकरण जेएनपीटी द्वारा दिए गए इस आश्वासन से पूरी तरह संतुष्ट है कि भूखंड केवल परियोजना प्रभावित व्यक्तियों को ही आबंटित किए जाएंगे; और समान रूप से परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के लाभार्थियों का अंतिम चयन उनके अपने ही प्रतिनिधियों द्वारा निकाले जाने वाले लॉट के आधार पर किया जाएगा।

(vi) संयुक्त सुनवाई में उप किरायेदारी और अंतरण से संबंधित एक और मुद्दा सामने आया। प्रत्येक व्यक्ति इस बात पर सहमत था कि उप किरायेदारी बिल्कुल भी स्वीकार्य नहीं होगी। इस सिफारिश को शर्त के रूप में स्वीकार कर लिया गया है। यह प्राधिकरण अन्य महापत्तनों के पट्टा संबंधी मामलों का निपटान करते समय पहले से ही इस शर्त को निर्दिष्ट कर रहा है।

जहाँ तक अंतरणों का संबंध है, जेएनपीटी का विचार है कि अंतरण केवल परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के बीच और पत्तन न्यास के पूर्व अनुमोदन से ही किए जाएंगे। इस प्राधिकरण का विचार है कि विरासत में मिले मामलों के सिवाय अन्य मामलों में अंतरण का प्रावधान करना आवश्यक (या वांछनीय भी) प्रतीत नहीं होता। बेहतर विकल्प यह निर्दिष्ट करना होगा कि यदि पट्टाधारी पट्टे को चालू रखने का इच्छुक न हो तो संबंधित भूखंड को पुनः सामान्य पूल में डाल दिया जाए और उसका नये आवेदनों के आधार पर पुनः आबंटन किया जाए।

(vii) संयुक्त सुनवाई में यह मांग की गई थी कि परियोजना प्रभावित जो 91 व्यक्ति इन भूमियों पर कई वर्षों से फेंसी लगा रहे हैं उन्हें वरीयता दी जाए और उन्हें बिना किसी चयन प्रक्रिया के भूखंड आबंटित किए जाएं। जैसा कि पहले कहा गया है कि इस प्राधिकरण के लिए इस समय यह उचित नहीं होगा कि वह जेएनपीटी द्वारा सभी संबंधित व्यक्तियों से परामर्श करने के बाद तैयार की गई विशिष्ट चयन प्रक्रिया की उपेक्षा करके इस विवादास्पद मुद्दे में उलझे।

उल्लेखनीय है कि कुछ समय पूर्व जेएनपीटी ने ऐसा प्रस्ताव स्वयं भी इसलिए किया था कि वह एक दूसरे का विरोध करने वाले विभिन्न ग्रुपों के कड़े विरोध का मुकाबला कर सके। उस समय व्यापक विचार-विमर्श करने के बाद यह निर्णय किया गया था कि परियोजना प्रभावित सभी इच्छुक व्यक्तियों के लिए सामान्य चयन प्रक्रिया से गुजरना बेहतर होगा। वर्तमान प्रस्ताव इसी परिसर के लिए तैयार किया गया है।

(viii) संयुक्त सुनवाई में 'बेनामी' सौदों के बारे में कुछ आशंकाएं व्यक्त की गई थीं। जेएनपीटी ने इस बात का विरोध किया है कि इस समय इस प्रकार की आशंकाओं के बारे में सोचना और इस प्रकार की घटनाओं को रोकने के लिए सुझावों का प्रावधान करना मुश्किल होगा। जेएनपीटी ने परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के ग्रुपों को परामर्श दिया है कि वे स्वयं सावधान रहे जिससे इस प्रकार की शोषण करने वाली प्रवृत्तियों को रोका जा सके। यह प्राधिकरण भी इस स्थिति को स्वीकार करता है और समस्या को ऐसे ही छोड़ता है जिससे समय आने पर उसका अलग से

- (ix) एक और मांग दुकानों/खोखों के निर्माण के संबंध में उठाई गई थी। परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के प्रतिनिधियों ने मांग की है कि यदि दर का निर्धारण प्रस्तावित स्तरों पर किया जाता है तो ढाँचों का निर्माण पत्तन न्यास करवाए; या, यदि ढाँचों का निर्माण आबंटितियों को स्वयं करवाना है तो दरों में कमी की जाए। जेएनपीटी ने कहा है कि प्रस्तावित दर पहले ही बहुत अधिक रियायती है अतः और कमी किए जाने की कोई गुंजाइश नहीं है; और जहाँ तक निर्माण का संबंध है, पत्तन न्यास आबंटितियों को केवल खाका ही उपलब्ध करवाएगा, उस पर ढाँचों का निर्माण उन्हें स्वयं करना होगा। ऐसा कोई कारण नहीं कि यह प्राधिकरण पत्तन न्यास के इस दृष्टिकोण को न माने। बहरहाल विचारार्थ प्रस्ताव केवल पट्टे पर भूखंडों का आबंटन करने के लिए दरों का निर्धारण करने के बारे में है।
- (x) इस विषय से संबंधित सरकारी मार्ग-निर्देशों में हालांकि एकमुश्त प्रीमियम का भुगतान करने का प्रावधान है, लेकिन वार्षिक पट्टा किराये में 1/- रु० प्रति वर्ग मीटर की वृद्धि किए जाने का भी उल्लेख है। संपत्ति पर हक का पुनर्निर्धारण करने के लिए इस प्रकार के पुनरावर्ती वार्षिक भुगतान आवश्यक होंगे। अतः यह प्राधिकरण जेएनपीटी को परामर्श देता है कि वह इस प्रकार के प्रावधान को शामिल करे।
- (xi) उल्लेखनीय है कि संदर्भित सरकारी मार्ग निर्देश फरवरी, 2000 में जारी किए गए थे और उस समय यह प्राधिकरण अस्तित्व में था। कारण चाहे जो भी है लेकिन सरकार ने इन मार्ग निर्देशों को जारी करने से पहले इस प्राधिकरण से परामर्श नहीं किया। सच कहा जाए तो केवल इसी कारण से यह प्राधिकरण इसे मानने के लिए बाध्य नहीं है। परंतु उसका सामान्य नज़रिया यह रहा है कि वह जब तक अपने विस्तृत मार्ग निर्देश तैयार न कर ले तब तक इन्हीं सरकारी मार्ग निर्देशों को माने। इसी दृष्टिकोण के कारण यह प्राधिकरण सरकार द्वारा जारी फरवरी, 2000 के मार्ग निर्देशों के प्रति भी इसी प्रकार का नज़रिया रखता है।

6. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त तर्कों तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण जेएनपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदित करता है और जेएनपीटी के परिसर में होकर जोन में परियोजना प्रभावित व्यक्तियों को खुले स्थान के आबंटन के लिए निम्नलिखित दरें निर्धारित करता है :-

[क] पट्टा प्रीमियम भुगतान :

- (क) 4.5 वर्ग मीटर के भूखंड के लिए 15,000/- रु०
(ख) 10 वर्गमीटर के भूखंड के लिए 32,500/- रु०

[ख] वार्षिक पट्टा किराया

1/- रु० प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष किंतु प्रत्येक पाँच वर्ष के बाद किराये में 30% की वृद्धि।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[सं. विज्ञापन III/IV/143/2002/अंसा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 15th April, 2002

No. TAMP/33/2002-JNPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 196 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for fixation of minimum reserve price for allotment of open space in the Hawkers Zone in the JNPT premises as in the Order appended hereto.

SCHEDULE**Case No. TAMP/33/2002-JNPT****The Jawaharlal Nehru Port Trust**

- - -

Applicant**ORDER**

(Passed on this 8th day of April 2002)

This case relates to a proposal from the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for fixation of minimum reserve price for allotment of open space in the Hawkers Zone in the JNPT premises.

2. The JNPT has made the following points in its proposal:
 - (i). The JNPT has decided to develop a Hawkers Zone in the JNPT and allot 200 nos. of plots to Project Affected Persons (PAPs) on licence basis for a period of 10 years.
 - (ii). The port will give necessary infrastructure for water supply, drainage and electricity and also develop the plot including land filling, soling, pitching, etc.
 - (iii). A Committee consisting of Port Officers was set up for fixing the Minimum Reserve Price (MRP). It was also decided by the Board of Trustees that the allotment would be made to Project Affected Persons (PAPs) in view of the commitment of the Port towards the PAPs, at 40% of the MRP so arrived at by the Committee.
 - (iv). The Committee has examined the issues of fixation of MRP for the plots by taking into account 3 scenarios available, i.e., land cost as per JNPT notified tariff, CIDCO Rate, and Government of Maharashtra rate. The elements of civil and electrical capital and maintenance costs have been added to the land cost and the final MRP has been arrived at on the basis of the average of the rates of the three scenarios. The Committee has recommended the MRP as –
 - (a) Rs.15,000/- for a plot of 4.5 sq. mtr.; and,
 - (b) Rs.32,500/- for a plot of 10 sq. mtr.

These recommendations are after taking into account 40% of the rate arrived at.
 - (v). The proposal to fix MRP at the rates recommended by the Committee were placed before the Board of Trustees in its meeting held on 22 February 2002 and the Board approved the proposal.

3. In accordance with the procedure prescribed, a copy of the proposal of the JNPT was forwarded to the Bombay Chamber of Commerce and Industry and the Indian Merchant Chamber for comments by 12 April 2002. The JNPT was also requested to furnish name and address of the concerned representative body of land users. On behalf of this Authority, the JNPT invited representatives of the PAPs to the joint hearing.

4. A joint hearing in this case was held on 5 April 2002 at JNPT Office in Mumbai. At the joint hearing, the following submissions were made:

The Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT)

- (i). We are not charging for development costs. Even on the other costs, a 60% concession is proposed.

- (ii). It will be difficult to identify 'poor PAPs'. Allotment will be with reference to 'tenders' received.
- (iii). It will be difficult for us to identify 'benami' cases.

Representatives of the PAPs

- (i). This is a good proposal. The Labour Trustee has spoken about and endorsed this in the Board Meeting.
 - (ii). Allotment must be given only to poor PAPs.
 - (iii). The rate is high; may be reduced.
 - (iv). (a). Lands occupied by non-PAPs must be reclaimed.
(b). In this case also, 'benami' deals must be prevented.
 - (v). There are PAPs who have no certificates. They will not be entitled. What will happen to them?
 - (vi). There shall not be provision for sub-letting or transfer. Fresh tenders may be invited.
[The JNPT says 'transfer is possible only to PAPs; and, with prior approval of the JNPT']
 - (vii). First regularise cases of those who are occupying plots since 1985. (91 such cases are there.)
 - (viii). Reduce the rate from Rs.15,000/- to Rs.10,000/- and Rs.32,500/- to Rs.20,000/-.
 - (ix). Lease rent should be a nominal Re.1/- per shop per month.
 - (x). Landless PAPs – how will they get certificates now? They must also be entitled.
 - (xi). The JNPT must construct the shops. If allottees themselves have to construct, then reduce the rates as requested by us.
5. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:
- (i). The proposal is for an arrangement to benefit some project-affected persons (PAPs). This is in line with the policy adopted by the JNPT right from its inception to give preference to PAPs in providing employment, facilities, etc.
 - (ii). Based on guidelines developed on the subject, several PAPs were identified for purposes of employment in the JNPT. There can, therefore, be an argument that how can the problems of PAPs continue to be reckoned with indefinitely. It has to be recognised in this context that rehabilitation of PAPs is a difficult, highly complicated, and long-drawn out matter. The time factor cannot, therefore, be of much consequence here. In any case, as it happens, the problem of the hawkers has been a live one for over 10 years now.
 - (iii). The basic proposal is to allot on lease plots of fully developed land to PAPs for setting up shops/bunks. For this purpose, the JNPT has identified land in a particular zone keeping in mind the relevant locational factors.

- (iv). As can be seen from the details given in paragraph 2 above, the proposal has been formulated after detailed consultations with all concerned. The Board of Trustees has also given its approval. And, the JNPT has certified that it has gone strictly by the Government Guidelines relating to lease of port properties. It has, however, to be recognised in this context that the JNPT has slightly veered away from the Government Guidelines in the computation of the rate for payment of upfront land premium. The Government Guidelines refer in this context to the rate obtained from the Government of Maharashtra whereas the JNPT has gone on the basis of an average of the rates of the JNPT, CIDCO, and the Government of Maharashtra. The effect of this deviation is that the rate finally computed by the JNPT is about 60% of the rate in the JNPT Scale of Rates and about 80% of the Maharashtra Government rate. Even on this lower rate, a further concession of 60% has been proposed; and, for fully developed lands at that. Since the beneficiaries are going to be the PAPs, this Authority is inclined to adopt a liberal view in this case.

It is relevant here to point out that, at the joint hearing, the representatives of the PAPs had pleaded for a reduction even of the rates proposed by the JNPT. In view of the fact that, as explained above, the JNPT has already built in several concessions in the computation, notwithstanding the fact that (unlike claimed by the JNPT at the joint hearing) development costs have been included in the computation of the rate, it is not necessary to give further consideration in this regard.

- (v). At the joint hearing, various issues like identification of PAPs, issue of certificates to them, choice of appropriate beneficiaries, preference to 'poor PAPs', etc., came up. In this context, it is to be noted that this Authority has only to consider the proposal for determination of rates for allotment of these plots; it is not relevant for it to involve in other administrative and procedural issues. On this understanding, the representations on these issues are ignored. This Authority is satisfied with the assurance given by the JNPT that plots will be allotted only to PAPs; and, that final choice of beneficiaries of equally placed PAPs will be made on the basis of lots to be drawn by their own representatives.
- (vi). Another related issue that came up at the joint hearing was about sub-letting and transfers. Everyone is agreed that there shall be no sub-letting at all. This recommendation is accepted for prescription as a conditionality. This Authority itself has been stipulating this condition while dealing with lease matters in other major ports.

As regards transfers, the JNPT is of the view that transfers shall be permissible between PAPs and with prior approval of the port trust. This Authority is of the view that except in cases of inheritance, it does not appear necessary (or, even, desirable) to provide for transfers. A better option is to prescribe that, if a lessee is not interested in continuing with the lease, the plot concerned shall revert to the common pool for re-allotment on the basis of fresh applications.

- (vii). At the joint hearing, a demand was voiced that the 91 PAPs who have for many years been hawking on these lands should be given preference and allotted plots without entering into any selection process. As stated earlier, it is not advisable for this Authority at this stage to get into such contentious issues disregarding the specific selection process formulated by the JNPT in consultation with all concerned.

Significantly, sometime ago, the JNPT itself had worked on such a proposition only to meet with stiff resistance from various groups opposed to one another. After detailed deliberations it was then decided that the better course would be to subject all interested PAPs to a common selection process. It is on this premise that the present proposal has been formulated.

- (viii). At the joint hearing, some apprehensions were voiced about 'benami' transactions. The JNPT has contended that it will be difficult at this stage to comprehend such eventualities and provide safeguards to prevent such occurrences. The JNPT has advised the PAP groups themselves to be vigilant on this score to prevent such exploitative tendencies. This Authority also accepts this position and leaves the problem to be addressed separately if and when it emerges in a major way. Incidentally, this can also be classed as an administrative issue to be tackled by the JNPT itself.
- (ix). Another demand voiced was about construction of the shops/bunks. The PAP representatives have asked for the port trust to construct the structures if the rate is fixed at the level(s) proposed; or, if the allottees themselves have to construct the structures, then, the rate(s) shall be reduced. The JNPT has maintained that the rate proposed is already highly concessional leaving no scope for further reductions; and, as regards construction, the port trust will only provide a common blue-print for the allottees to adopt while putting up the structures themselves. There is no reason why this Authority cannot accept this stand of the port trust. In any case, the proposal for consideration is only about fixation of rates for allotment of plots on lease.
- (x). The Government Guidelines on the subject, even as they provide for a one-time upfront land premium payment, also refer to an annual lease rental of Re.1/- per sq. mtr. Such repetitive annual payments will be necessary to re-assert title to the property. This Authority, therefore, advises the JNPT to add such a provision.
- (xi). It is noteworthy that the Government Guidelines in reference were issued in February 2000 when this Authority was very much in existence. For whatever reason, the Government did not consult this Authority before issuing them. Strictly speaking, therefore, this Authority is not bound to accept it. But, its general approach has been to recognise such Government Guidelines until it has had time to formulate its own detailed Guidelines. In line with this approach, here, again, this Authority adopts a similar approach towards the February 2000 Guidelines issued by the Government.

6. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the JNPT proposal and prescribes the following rates for allotment of open space to the PAPs in the Hawkers' Zone in the JNPT premises:

(A). UPFRONT LEASE PREMIUM PAYMENT:

- (a). Rs.15,000/- for a plot of 4.5 sq. mtrs.
(b). Rs.32,500/- for a plot of 10 sq. mtrs.

(B). ANNUAL LEASE RENT

Re.1/- per sq. mtr. per annum subject to a 30% escalation in the rent after every five years.

S. SATHYAM, Chairman
[No. ADVT III/IV/143/2002/Exty.]